



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA



Ciudad de México, a 20 de enero de 2022.

PAOT-05-300/100- 012 -2022

DIP. HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Me refiero al oficio **MDPPOPA/CSP/1933/2021**, a través del cual, solicita la opinión respecto a la iniciativa denominada "INICIATIVA CIUDADANA CON PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, PUBLICADO EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2008 Y EL AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER LA DIFUSIÓN DEL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, HOY ALCALDÍA DE ESTA CIUDAD, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO. 262, TOMO II, EL DÍA 15 DE FEBRERO DEL 2018, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE CHOLUTECAS NÚMERO 5, COLONIA LA RAZA, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO".

Al respecto y después de un análisis a la iniciativa en comento por esta Procuraduría, me permito externarle las siguientes consideraciones y observaciones:

1. La iniciativa del presente estudio, tiene como objetivo, el siguiente:

Modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado el 24 de septiembre de 2008 y el aviso por el que se da a conocer la difusión del decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, hoy alcaldía de esta ciudad, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (no. 262 tomo II) el día 15 de febrero del 2018, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, **con respecto del inmueble ubicado en calle Cholultecas número 5, colonia La Raza, alcaldía Azcapotzalco, para permitir el uso de suelo Habitacional Mixto (HM/5/20/Z) para la construcción de un centro de comercio básico en una superficie de 486.64 metros cuadrados de construcción en 5 niveles.**

2. Al realizar la consulta en la plataforma SIG CiudadMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como el plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, se constata que al predio localizado en calle Cholultecas número 5, colonia La Raza, alcaldía Azcapotzalco, le corresponde una zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad "M" (Media) una vivienda por cada 50.00 m2 de la superficie del terreno).

Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 11000

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



Fecha: 11/2/2022 11:39:10 AM | Imprimir | Cerrar

Información General

Cuenta Catastral: 049_207_09

Dirección:

Calle y Número: CHOLULTECAS 5

Colonia: LA RAZA

Código Postal: 02990

Superficie del Predio: 159 m²

“VERSIÓN DE EVALUACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS”. La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición de Certificado correspondiente.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M ² mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie máxima de Construcción (Sujeto a restricciones):	Número de Viviendas Permitidas:
Habitacional con Comercio	3	20	20	0	M (Media 1 viv/50 m ²)	336	3



Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M ² mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie máxima de Construcción (Sujeto a restricciones):	Número de Viviendas Permitidas:
Habitacional con Comercio	3	20	20	0	M (Media 1 viv/50 m ²)	336	3

3. La iniciativa pretende justificar su pertinencia con base en los siguientes argumentos:

[...] la demarcación ha empezado con un fuerte grado de industrialización, sin embargo, ha tardado en acoplarse y modernizar sus instalaciones y tecnología a la demanda existente, que además resienten los fenómenos de globalización dejando de transformar y manufacturar productos al resultar más barata su importación. El fenómeno anteriormente descrito provoca la reorientación, reubicación y hasta el cambio de algunos rubros de la actividad industrial por otros dedicados al comercio, al servicio y hasta la vivienda, propiciando condiciones de desempleo y migración de la población de la Alcaldía por pérdida de empleo [...]

Lo anterior, ha provocado la agudización de los problemas de desempleo, disminuido la oferta para la inversión privada al no generarse centros de atracción para actividades empresariales, reducido el potencial de crear actividades complementarias al funcionamiento de la región, etcétera.

La solución que se propone es modificar el Programa Delegacional [...] para permitir el uso HM/5/20/Z en el predio [...] sustituyendo el uso de suelo actual para permitir la entrada de estrategias de desarrollo urbano indicadas en el Programa ya mencionado proveyendo de usos complementarios y favoreciendo la inversión económica y la generación de empleos en esta zona de la Ciudad de México [...]”¹

[...]

Se pretende modificar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco [...] con respecto al inmueble ubicado en Cholultecas [sic] número 5, colonia la Raza, alcaldía Azcapotzalco, para permitir EL USO DE SUELO HABITACIONAL MIXTO 5 NIVELES, 20 POR CIENTO DE ÁREA LIBRE, LITERAL Z DENTRO DE LA ZONIFICACIÓN HM/5/20/Z PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE COMERCIO BÁSICO EN UNA SUPERFICIE DE 486.64 METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN EN 5 NIVELES.

[Handwritten signature]

1 Iniciativa Ciudadana, págs. 8 y 9
Medellín 202, piso 3, colonia Roma
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 555265 0780 ext 1000

[Handwritten signature]



Actualmente, EL PREDIO EN CUESTIÓN CUENTA CON LA ZONIFICACIÓN HC/3/30/M [...] y se requiere el Uso de Suelo HABITACIONAL MIXTO (HM/5/20/Z) a fin de satisfacer las demandas de una población ávida de fuentes de trabajo. Especialmente la construcción de nuevos proyectos de reciclamiento como el de Cholultecas número 5, funge como un detonador económico y social. Pues genera nuevas fuentes de trabajo, que beneficiarán tanto a residentes como a la población que la visita o transita por la zona [...]

[...] El proyecto [...] contribuirá a la generación de empleos directos e indirectos, al crecimiento de la demanda local, a la competitividad empresarial, al suministro de proveedores, impuestos y a mejorar la oferta de servicios complementarios a los usos actuales que tiene la colonia La Raza [...] Es sustancial mencionar la ausencia de estacionamiento y la razón principal de ello es el fomento del uso de la bicicleta, es decir, se busca que el proyecto integre a la infraestructura ciclista existente y en algún punto se extienda de Av. Encarnación Ortiz, Av. Ricardo Flores Magón y el Eje Lázaro Cárdenas a Río Consulado, propiciando un reordenamiento del estacionamiento en vía pública, mejoramiento del paisaje urbano y reducción de contaminación ambiental y auditiva [...]²

[...] Según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Azcapotzalco, la colonia “la Raza” está considerada como área con potencial de reciclamiento, la cual refiere características de infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, fácil accesibilidad vial, con vivienda popular unifamiliar de uno o dos niveles de altura y presencia de deterioro estructural (...) Aunado a los procesos urbanos que se han generado durante la última década, el propósito de abordar esta fracción recae en la necesidad de hacer un diagnóstico del ámbito económico, ambiental, social, de infraestructura urbana y de riesgo así como de vivienda y movilidad haciendo evidente la modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, que permita llevar a cabo los objetivos y estrategias de los diferentes instrumentos de planeación urbana aplicables a la Alcaldía [...]³

No obstante, la justificación referida es inexacta y contraria a la realidad y a la Imagen Objetivo y Estrategia de Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco, por los argumentos que a continuación se expondrán.

En primer término, el señalar que en la Alcaldía Azcapotzalco “se ha iniciado un proceso de industrialización importante sin encontrarse preparado para ello y que por eso se ha visto mermada la inversión en la zona, propiciando con ello desempleo y migración de su población”, es contrario a lo contemplado dentro de la Imagen Objetivo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Azcapotzalco, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008 y el Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, ya que dentro de la misma se ha visualizado a un Azcapotzalco moderno y vanguardista caracterizado por sus zonas industriales, proponiendo ser la circunscripción con el mayor crecimiento económico, con igualdad de oportunidades, seguridad y bienestar para su población, esto mediante, entre otros, los siguientes lineamientos de política urbana:

² Ibídem, pág. 9

³ Ibídem, pág. 11



- Conservar a Azcapotzalco como el motor industrial del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), papel que le ha correspondido desde hace más de 50 años así como generador de empleos, mediante la consolidación de los Corredores Urbanos que fomenten cadenas productivas bien integradas y se impulse el apoyo a la industria, a través de sus propias dinámicas de usos comerciales y mixtos, procurando el mantenimiento y mejoramiento del nivel de la calidad de vida de la población residente, propiciando el arraigo de ésta a sus respectivos barrios y colonias.
- Definir usos del suelo que faciliten el establecimiento de actividades económicas tales como el comercio y servicios en corredores urbanos y fomenten la creación y consolidación de micro y pequeñas empresas entre los habitantes en los Centros de Barrio, con el objeto de captar a la población desempleada, subempleada e inactiva.⁴

De ahí que una de las estrategias de desarrollo urbano establecidas en el PDDU-Azcapotzalco sea revertir las causas de expulsión de la población, promoviendo una mayor y más accesible oferta de vivienda de interés social y popular, evitando la sustitución del uso del suelo habitacional por el uso comercial y de servicios.⁵

En este sentido, se plantea que algunas colonias, como es La Raza en donde se ubica el predio objeto de la presente iniciativa, consoliden y preserven el uso habitacional con comercio debido a que requieren de una mayor amplitud de diversidad de usos de suelo y a la vez estimulan la economía local; y los usos mixtos y con oficinas se proponen en los principales corredores urbanos y avenidas.⁶

4. Es importante mencionar que el proyecto pretendido **no especifica los usos que se pretenden ejercer en cada uno de los 11 locales comerciales que están contemplados en el proyecto constructivo de 5 niveles**, por lo que cambiar la zonificación HC (Habitacional con comercio en planta baja), le permite ejercer la mezcla de vivienda con una amplia gama de comercio y servicios básicos en planta baja (incluyendo actividades de producción artesanal o micro industrial), a HM (Habitacional Mixto), que le permite la gama más amplia de usos comerciales, servicios, equipamiento e industria, y se estaría autorizando el aprovechamiento de usos de suelo de alto impacto, tales como: tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante – bar, cantinas, bares, video – bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, billares⁷, en beneficio de un particular sobre el detrimento de la colectividad.


4 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco (PDDU Azcapotzalco), publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008, pág. 66.

5 PDDU-Azcapotzalco, pág. 69

6 PDDU-Azcapotzalco, pág. 72

7 Ibidem, págs. 80 y 84



5. Ahora bien, el argumento de que “(...) resulta imprescindible mencionar que existe el potencial de demanda, ya que sus ocupantes refieren necesidades diversas como alimentación, insumos de oficina, requerimientos personales como cafeterías, gimnasios, etc., que pueden ser satisfechos mediante el diseño y proyecto que se plantea (...) Como ya se mencionó anteriormente, la planta baja cuenta con una plaza de acceso que se extiende hacia el interior, generando un gran espacio de convivencia y comensales (...)”⁸ resulta impreciso, pues el actual uso de suelo (HC) le permite satisfacer esta demanda, ya que dentro de los usos de suelo permitidos, se encuentran los restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.⁹

Adicionalmente, dicho Programa contempla dentro de sus Estrategias de Desarrollo Urbano, líneas de acción a nivel delegacional, dentro de las que se encuentran “(...) atender el reordenamiento de los usos del suelo y un equilibrio en la oferta de la infraestructura, equipamiento y servicios en el marco del Desarrollo Sustentable (...)”¹⁰.

Refuerza lo anterior la consulta realizada por personal adscrito a esta Procuraduría en la página de internet <https://www.google.com.mx/maps/>, de la que se desprende que a cuatro cuadras del predio objeto de la presente opinión, se localizan al menos 4 establecimientos que pueden cubrir la demanda del servicio de alimentos y que en un radio de un kilómetro se ubica el centro comercial denominado Portal Vallejo, en donde se localizan un gimnasio así como varios establecimientos dedicados a la venta de alimentos.

6. Respecto a la imagen urbana, es importante señalar que la fisonomía de la zona circundante se caracteriza por tener de dos a tres niveles máximo¹¹, aun en aquellos predios que colindan directamente con el Circuito Interior, por lo que aceptar la construcción de un edificio de 5 niveles modificaría las características de la zona y no sería compatible con las estrategias de desarrollo urbano contempladas en el PDDU-Azcapotzalco.

En este sentido, se hizo un análisis de las superficies del proyecto pretendido versus la zonificación actual del predio, observando lo siguiente:


⁸ Memoria descriptiva del proyecto, págs. 18 y 20

⁹ PDDU-Azcapotzalco, pág. 84.

¹⁰ Ibídem, pág. 68

¹¹ Google maps.



CHOLULTECAS NUMERO 5, COLONIA LA RAZA, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO		
ZONIFICACION	PDDU-AZCAPOTZALCO HC/3/30/M	PROYECTO HM/5/20
Superficie del Terreno	161.38 (100%)	161.38 (100%)
Área de Desplante	112.97 m ² (70 %)	129.10 m ² (80%)
Área Libre	48.41 m ² (30%)	32.28 m ² (20%)
Niveles	3	5
Superficie Total de Construcción	338.90 m ²	645.52 m ²

Del análisis realizado, se aprecia que el proyecto propuesto pretende incrementar el número de niveles de 3 a 5 y el área de desplante del 70 al 80% de la superficie del predio, lo que se traduce en un incremento de 306.62 m² de superficie para uso mixto, y con ello el impacto en los servicios públicos como agua, drenaje y movilidad.

No es óbice a lo anterior que el promovente de la iniciativa haya argumentado que la zona en la que se ubica el predio es apta para el desarrollo pretendido ya que "(...) Según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Azcapotzalco, la colonia "la Raza" está considerada como área con potencial de reciclamiento, la cual refiere características de infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, fácil accesibilidad vial (...)"; lo anterior, toda vez que si bien el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ubica a la colonia La Raza bajo dichas características, lo cierto es que el PDDU-Azcapotzalco dirige su imagen objetivo a evitar la expulsión de la población residente mediante la mezcla de usos habitacional y comercial, dando preponderancia al uso habitacional, de ahí que dentro de los instrumentos de desarrollo urbano aplicables al predio objeto de la presente iniciativa, se encuentren la Norma General de Ordenación número 10 y la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, instrumentos que permiten, bajo ciertas restricciones, el incremento de niveles en razón de la superficie del predio, conservando el uso de suelo establecido en la zonificación (Habitacional con Comercio en Planta Baja).



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA

En razón de todo lo anterior, coincidiendo con el objetivo de hacer prevalecer la función de desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles urbanos, respecto a los demás habitantes de la Ciudad de México y del entorno en que se ubican, garantizar su seguridad, así como transparentar y ordenar el desarrollo inmobiliario, en términos de los artículos 4 fracción V, y 42 fracciones II inciso i), IV, V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Procuraduría considera que los elementos vertidos en la iniciativa son insuficientes para justificar las modificaciones pretendidas y por lo tanto, se determina **DESFAVORABLE** la solicitud de iniciativa.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

